

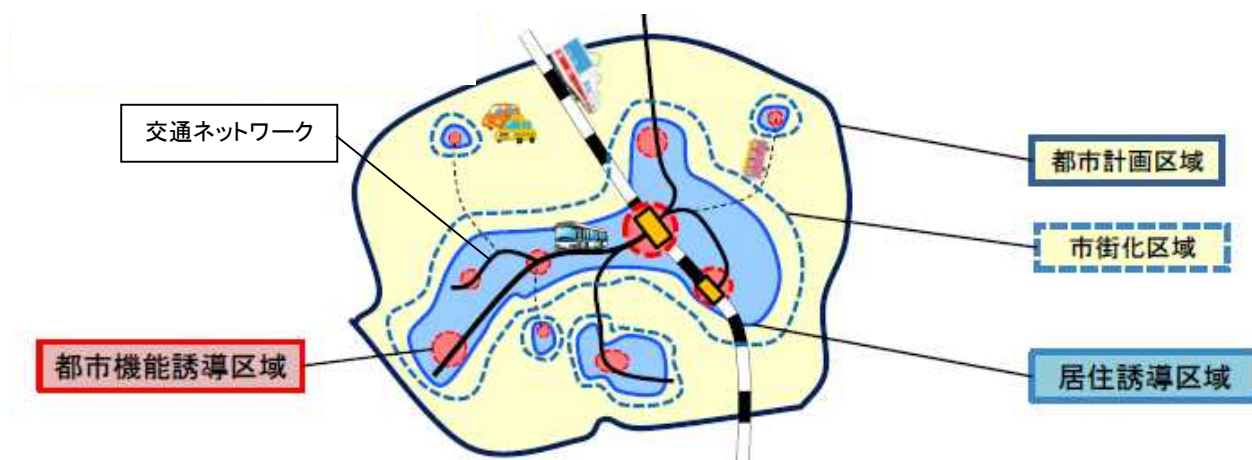
第6章 立地適正化計画

都市計画マスタープランの実現性を高めるため、都市再生特別措置法により制度化された「立地適正化計画」制度について、本市の特性を踏まえ、暮らしの場である既成市街地において、まちの顔として人を呼び込みにぎわいを創出する場と安全・快適に居住できる場を計画的に誘導する手法として活用します。

【参考】立地適正化計画制度とは（概要）

- 国において創設された「立地適正化計画」制度は、人口減少社会の到来に対応した「コンパクト＋ネットワーク」の考え方に基づいて、居住機能（住宅）や都市機能（福祉、商業等）の適正な立地誘導を図るものです。
- 立地適正化計画制度の活用にあたっては、将来の人口減少を見据え、一定の人口密度を維持するために居住を誘導する区域（以下、「居住誘導区域」という）、また、都市生活に必要な都市機能（福祉、商業等）を確保する区域（以下、「都市機能誘導区域」という）を定める必要があります。
- 「都市機能誘導区域」内で、市町村が定める誘導施設を整備する場合は、金融支援や税制上の特例措置を受けることができる仕組みがあります。
- 「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の外の区域で、誘導施設の整備や一定規模の住宅開発（３戸以上等）をする場合は事前の届出が必要になります。

【区域設定のイメージ】



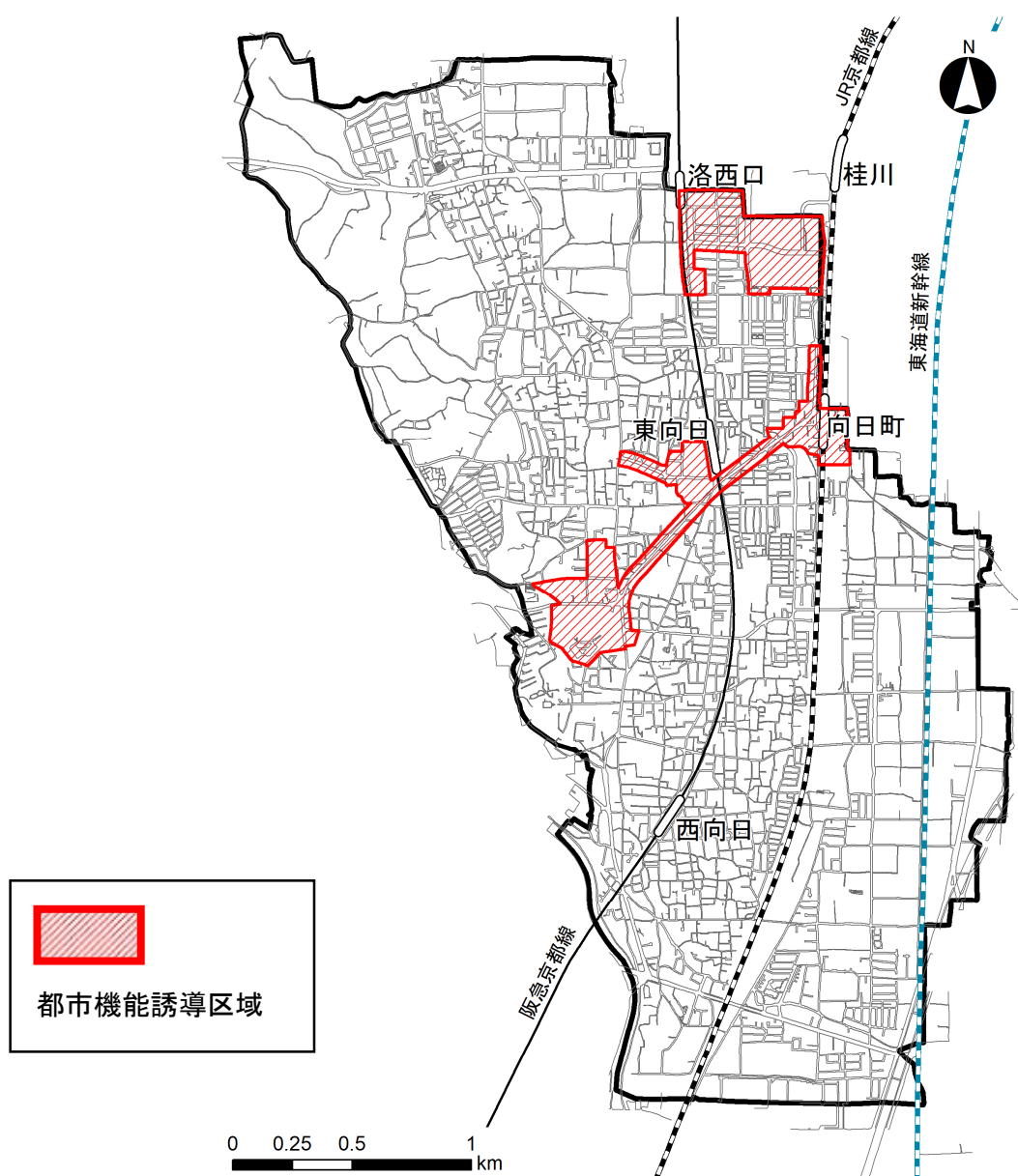
※制度の詳細は「国土交通省ホームページ(<https://www.mlit.go.jp/>)」内の立地適正化計画制度をご参照ください。

1 都市機能誘導区域

「中心にぎわいゾーン」及び「交流にぎわいゾーン」において、にぎわい創出に寄与する公共公益施設等の確保を図るため、施設整備にあたって金融支援や税制上の特例措置などが受けられる「都市機能誘導区域」を定めます。

都市機能誘導区域は、将来都市構造において位置づけた「中心にぎわいゾーン」及び「交流にぎわいゾーン」内の商業系用途地域を中心に、公共施設が集積しているエリアや土地活用のポテンシャルを有する低未利用地等を加え、下記の区域を定めます。

【都市機能誘導区域】



【誘導施設】

誘導施設については、近年の子育て世代の転入超過に伴う保育需要に対応するため、保育所などの子育て施設や、老朽化による建替えも検討される保健センター（子育て支援センター含む）、また、今後のさらなる高齢化などを見据え、診療所や日用品等の買い物の場として一定規模以上の商業施設を位置づけます。

種 別	誘導施設	詳 細
子育て	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設
	小規模保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に規定する事業を行う施設
	事業所内保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に規定する事業を行う施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に規定する施設
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業を行う施設
	病児病後児保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 13 項に規定する事業を行う施設
健康福祉	保健センター	母子保健法第 12 条第 1 項に規定する健康診査を行う施設
医 療	診療所	診療科目に内科、外科、小児科、産婦人科のいずれかを含む医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する施設
商 業	商業施設	店舗面積 1,000 ㎡以上の施設（共同店舗、複合施設等含む） ※店舗面積の定義は大規模小売店舗立地法による

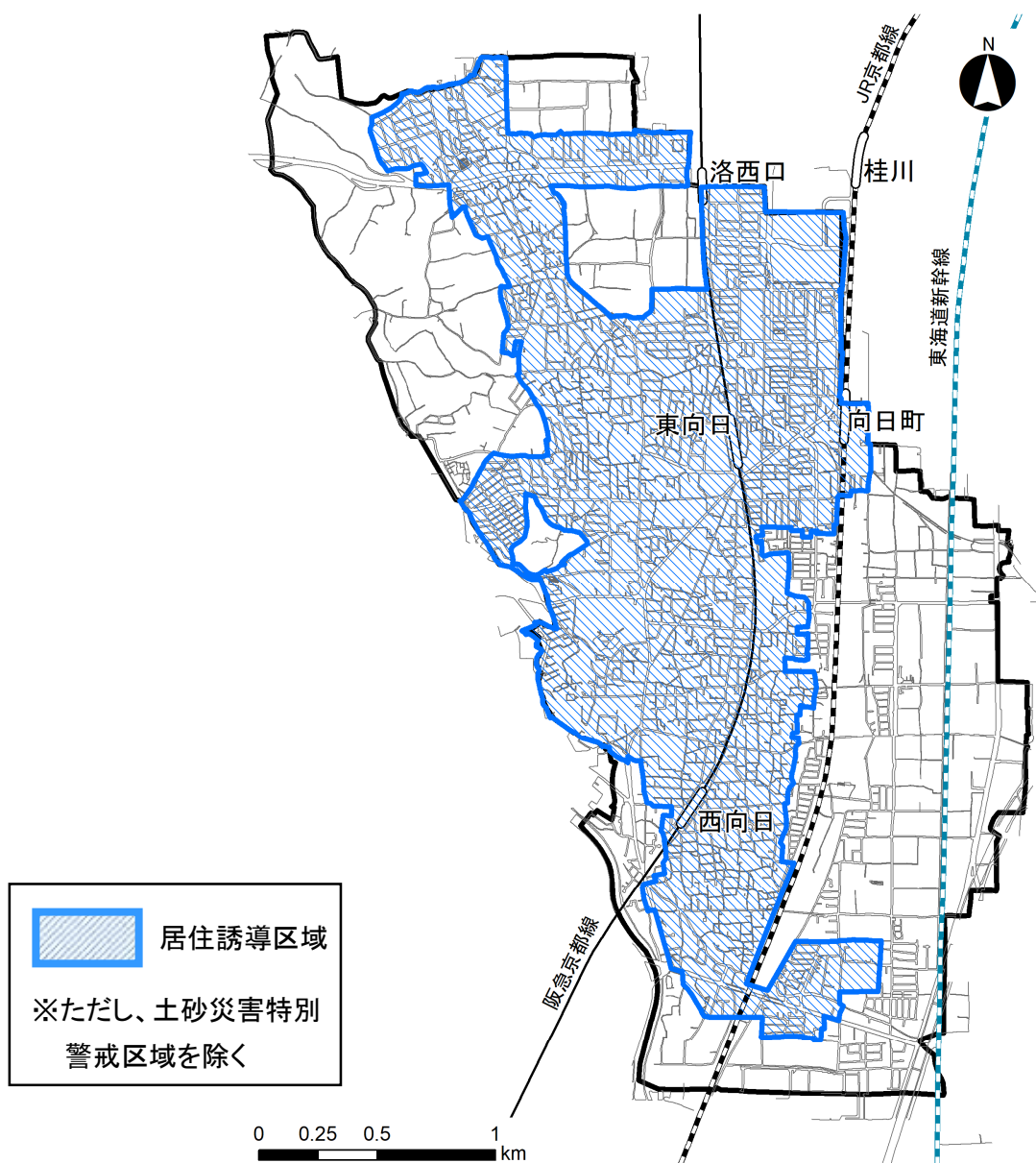


2 居住誘導区域

激甚化する水害等の災害に備えるとともに、住宅や工場の混在を防ぎ良好な居住環境の確保を目指し、「市街化区域」のうち、次に定める区域を除く区域を「居住誘導区域」とします。

- 土砂災害特別警戒区域
- 向日市防災マップ（令和元年度版）の「小畑川ハザードマップ」において浸水深「1.0～3.0m未満」以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域、「桂川ハザードマップ」において浸水深「1.0～3.0m未満」以上の区域
- 東海道新幹線及び国道171号を含む工業地域
- JR西日本吹田総合車両所京都支所（旧向日町操車場）敷地

【居住誘導区域】



3 届出制度

都市再生特別措置法第88条または第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域の外または居住誘導区域の外で一定の開発行為等を行う場合、及び都市機能誘導区域の内で誘導施設を休止等する場合、これらの行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、本市への届出が必要となります。

【届出が必要となる行為】

都市機能誘導区域	都市機能誘導区域の外で、都市再生特別措置法に基づいて本市が定める誘導施設の建築等を行おうとする次の行為	
	開発行為	○誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
	建築行為	○誘導施設を有する建築物の新築 ○建築物を改築し、または用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為

※都市機能誘導区域の内に於いて、誘導施設の建築等をする場合、金融支援や税制上の特例措置が受けられる可能性があります。一方、誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合、別途、届出が必要となります。

居住誘導区域	居住誘導区域の外で、一定規模以上の住宅の建築等を行おうとする次の行為	
	開発行為	○3戸以上の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 ○住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築行為	○3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

